

Metzger et Associés Architecture
Monsieur Francis METZGER
Rue aux Laines, 40
B-1000 BRUXELLES

V/réf. : Votre courrier du 03/05/2006
N/réf. : AVL/CC/XL-2.33 /s. 391
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : IXELLES. Avenue Général De Gaulle, 39 (architecte E. Blérot).
Projet de transformation et de restauration.
Demande d'avis de principe

En réponse à votre demande de principe du 3 mai 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 10 mai 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la restauration et le réaménagement d'une maison de l'architecte E. Blérot datant de 1904 et classée comme monument pour totalité avec le n°38 à laquelle elle est jumelée (A.G. du 30/03/1989). Il convient de préciser que la Commission est, à ce stade, interrogée en avis de principe principalement sur le programme et les transformations prévues par le projet – les options de restauration n'étant que très sommairement évoquées dans les documents joints au dossier. Ces dernières devront être soumises à l'examen de la Commission

- soit pour avis de principe, une fois que les conclusions des différentes études en cours seront connues,
- soit pour avis conforme via un dossier dûment documenté et argumenté et incluant les remarques et réserves formulées ci-dessous.

I. TRANSFORMATIONS

Les nouveaux propriétaires souhaitent redonner à cette maison, actuellement divisée en appartements, sa fonction initiale d'habitation unifamiliale. Outre la suppression des cloisons qui subdivisaient, jusqu'il y a peu, la maison en plusieurs logements, diverses interventions et nouveaux aménagements sont également prévus pour répondre au nouveau programme de la maison dont les principaux concernent :

- l'installation d'un ascenseur,
- le réaménagement du sous-sol, côté jardin avec remaniement de la façade arrière,
- la création d'un deuxième niveau de sous-sol,
- l'ouverture de nouveaux velux en toiture.

Si la Commission se réjouit de la reconversion de la maison concernée en logement unifamilial, elle émet néanmoins les remarques et réserves suivantes concernant certaines interventions jugées trop hasardeuses ou superflues – et lourdes conséquences sur le bien – ainsi que sur certains aspects du programme qui conditionnent ces interventions et qui devraient dès lors être revus à la baisse.

1. Distribution : cage d'escalier et ascenseur

L'une des principales caractéristiques de ce bâtiment réside dans sa cage d'escalier octogonale centrale, surmontée d'un lanterneau et destinée, outre la distribution des étages, à distiller de la lumière naturelle en plein cœur du bâtiment.

L'ablation des cloisons qui sont venues postérieurement segmenter l'espace et fermer cette cage d'escalier (lors de la division en appartements) a pour conséquence de rendre toute sa volumétrie et sa monumentalité d'origine à cet élément auquel la restauration des décors finira de rendre tout le lustre initial.

Dans ce contexte et vu la qualité exceptionnelle de cet escalier et des différents paliers qui le rythment, la Commission demande de considérer l'ajout d'un ascenseur complémentaire avec la plus grande prudence.

Destiné à desservir les étages – 1 à + 3, cet ascenseur est prévu, comme l'ancien monte-charge, en face de l'escalier, dans une trémie autoportante, réalisée en blocs de béton et fondée sur un petit radier en béton.

La Commission ne s'oppose pas à l'aménagement de cet ascenseur, étant donné

- qu'il prend la place d'un ancien monte-charge et que, lors de la visite des lieux, il a été précisé que le modèle d'ascenseur choisi serait le plus compact possible afin d'élargir au minimum la trémie existante ;
- qu'il est sans impact sur la toiture, étant donné qu'il s'arrête au niveau + 3 ;
- qu'il devrait être sans conséquence sur la stabilité du bâtiment vu que la fosse d'ascenseur reste au-dessus du niveau des fondations de la maison ;

Elle ne l'accepte néanmoins qu'à condition que :

- le projet veille à la bonne intégration de l'ascenseur dans le bâtiment et limite au maximum son impact visuel sur le hall et les paliers, classés et bientôt restaurés. A cette fin, la Commission demande de pousser la réflexion sur l'interface entre cet élément technique et la cage d'escalier. Elle demande, dans ce cadre, d'examiner l'opportunité d'orienter latéralement l'ouverture des portes de l'ascenseur plutôt que directement face à l'escalier afin de conserver l'aspect d'une paroi pleine face à l'escalier.
- il ne réclame pas d'intervention structurelle lourde et que, par conséquent, sa trémie soit réalisée à l'aide d'une structure légère et non en béton comme proposé. La Commission est en effet globalement réticente, pour les cages d'ascenseur dans le bâti ancien, à l'usage du béton armé qu'elle estime trop rigide en regard de la flexibilité des constructions anciennes. Afin de respecter les caractéristiques mécaniques du système constructif existant, elle préconise la mise en œuvre de structures souples n'entrant pas en conflit avec le bâti existant, à savoir de la maçonnerie traditionnelle ou une structure métallique.

2. Réaménagement du sous-sol existant avec modification de la façade côté jardin

Il est question de réinstaller, comme à l'origine, la cuisine au niveau du sous-sol – encore récemment occupé par 2 appartements et un garage. D'autres fonctions sont également destinées à prendre place à ce niveau telles que la salle à manger, la bibliothèque mais aussi un hammam et une installation thalasso. Ce réaménagement s'accompagne de la création d'une cour anglaise permettant d'augmenter l'apport de lumière naturelle vers les espaces de vie et d'aménager de manière plus conviviale l'accès au jardin depuis ce premier sous-sol.

La Commission est favorable au rétablissement, conformément au programme d'origine, de la cuisine au sous-sol de la maison et ne s'oppose pas aux interventions connexes projetées en façade arrière (cour anglaise, modification des baies et des châssis, etc.).

Elle est cependant très réticente envers d'autres aspects du programme de cet étage tels que les installations hammam et thalasso qui risquent de générer des problèmes d'humidité et de ventilation (nuisibles pour l'ensemble du bâtiment et les mosaïques du rez-de-chaussée) et qu'elle remet fortement en question en parallèle avec d'autres options du projet, à savoir la création d'un second niveau de sous-sol et l'abondance de pièces d'eau et de sanitaires aux étages supérieurs.

Il apparaît, en effet, que ces options pourraient facilement être rationalisées et réorganisées entre elles : déplacement des installations hammam et thalasso aux étages, à l'emplacement de certaines

pièces d'eau dont le nombre devrait pouvoir être réduit (5 salles de bains, salles de douche etc. étant actuellement prévues aux étages). Outre le fait d'éviter le confinement d'humidité au sous-sol, cette option permettrait de libérer une importante partie de ce niveau qui pourrait être convertie en cave à vin et rendre superflue la création quelque peu hasardeuse du second sous-sol, actuellement prévu à cette fin (cf. ci-dessous).

3. Création d'un nouveau niveau de sous-sol au – 2 :

La future cave à vin est en effet actuellement prévue sous le sous-sol existant, soit à une profondeur dépassant celle des fondations de la maison.

Etant donné la proximité des étangs et donc la nature particulièrement humide et instable du sol, l'auteur de projet envisage, pour ce faire, de réaliser une enceinte au moyen de pieux en jet grouting armés de poutrelles et surmonté d'une poutre de couronnement servant d'assise à la construction voulue.

La Commission est défavorable à cette intervention qu'elle estime trop hasardeuses et risquée pour la stabilité de la maison en regard de la nature instable du sol et de la proximité de la nappe phréatique. Elle souligne également qu'avec le temps, il s'est avéré que les qualités techniques et constructives des maisons de E. Blérot étaient loin d'égaliser leurs qualités esthétiques et le raffinement des façades qui ont fait la réputation de l'architecte.

Enfin, elle rappelle que les maisons situées le long de l'avenue Général De Gaulle ont subi les effets des mouvements de terrains subséquents à l'assèchement des étangs opéré il y a une vingtaine d'années et que la stabilité retrouvée depuis par ces maisons devrait subir le moins de modifications possible afin d'éviter tout risque de mouvement.

En regard de ces éléments, la Commission ne consent pas à la création d'un second niveau de sous-sol qui pourrait être facilement évitée en réétudiant le programme global du projet de façon plus rationnelle (cf. point 2.).

4. Ouverture de nouveaux velux en toiture

Le projet prévoit l'aménagement, dans les combles, d'une chambre avec salle de bains et mezzanine. Cette occupation réclame l'installation, dans le haut de la toiture, d'une deuxième rangée de velux sur chaque pan de toiture, en plus des 5 velux déjà existants. La Commission ne peut accepter cette prolifération d'ouvertures vu le caractère classé du bien et le préjudice visuel important occasionné par ces nouveaux velux, en raison de la hauteur à laquelle ils sont prévus (visibles depuis l'espace public et les maisons voisines).

La Commission estime, par ailleurs, qu'il serait favorable pour le bon comportement thermique du bâtiment et son confort d'habitabilité, de maintenir un vide ventilé sous la toiture et donc d'éviter la surdensification des combles telle que prévue par le projet.

Par conséquent, la CRMS conseille ici encore de revoir le programme d'occupation de la maison à la baisse. Elle demande de renoncer aux aménagements prévus à ce dernier niveau – dont l'impact visuel n'est pas acceptable – et d'y maintenir un grenier correctement ventilé.

II. RESTAURATIONS

Les documents joints à la demande de principe font part de la volonté des nouveaux propriétaires de mettre en valeur le bien par une restauration fidèle et un retour, autant que faire se peut, à la situation d'origine.

Afin de pouvoir évaluer le bien-fondé de ces futures interventions et des options de restauration, la Commission souligne que le dossier devra documenter :

- la situation construite à l'origine
- les transformations successives subies par le bâtiment
- les interventions proposées (intégrant les réserves du présent avis).

Le dossier fait également état de la bonne conservation générale de la maison dont bon nombre d'éléments d'origine sont toujours en place :

- La façade avant inchangée avec menuiseries et ferronneries d'origine ; l'entrée carrossable, l'escalier ainsi que la mosaïque du perron ont bénéficié d'une restauration en 2002 ;

- La façade arrière avec châssis d'origine, excepté celui du sous-sol, mais dotés de double vitrage ; les vitraux ornant les baies arrière n'ont pas été conservés ; une fenêtre sous corniche a été remplacée par une lucarne ;
- A l'intérieur, les pièces ont conservé la plupart de leurs menuiseries et quincailleries originelles ainsi que les moulures de plafond ; certaines portes ont été condamnées et leur menuiserie remplacée ailleurs ; certains radiateurs en fonte sont conservés de même que le décor de colonnes au bel étage ; certains manteaux de cheminée ont disparu
- Le carrelage du sous sol a été démonté et une partie est remise dans la cave à vin – ce qui laisse entendre qu'une telle cave existe déjà bien qu'elle ne soit pas localisée sur les plans joints à la demande ; la mosaïque du hall d'entrée nécessite un dégagement et une restauration ;
- Les menuiseries et tapisserie de la cage d'escalier sont conservées mais recouvertes de peinture blanche ; le vitrail du lanterneau a disparu ;
- Les équipements d'origine des sanitaires et cuisine ont disparu lors de la subdivision de la maison en appartements.

Au-delà de ce premier état des lieux et du descriptif du bâtiment contenus dans les documents joints à la demande, le dossier est très peu explicite sur les options de restauration qui sont corrélativement envisagées. Il fait néanmoins part d'une série d'études et sondages qui ont été commandés ou sont en cours de réalisation :

- Des sondages chromatiques extérieurs : façade avant et intérieurs : vestibule du rez-de-chaussée, hall et pièces sur jardin ainsi que la cage d'escalier ont été commandés à Sophie De Ridder.
- L'étude des traces de papiers peints devrait être confiée à Catherine Vander Auwera.
- L'étude historique a été confiée à Caroline Berckmans

Etant donné qu'aucune explication n'est donnée sur ces études et sondages tant sur leur portée exacte que sur leur justification en regard d'un programme de restauration établi, la Commission demande que les options de restauration intégrant les conclusions de ces études et sondages lui soient, dès que possible, soumises pour examen, soit dans une seconde demande d'avis de principe portant sur cet aspect du dossier (ce qui serait préférable pour sa bonne évolution administrative et technique), soit dans la demande d'avis conforme définitive. Ces options devront être clairement détaillées, documentées et dûment argumentées (traitement de la façade et des intérieurs, restitution des enduits et peintures d'origine, conservation ou restitution des papiers peints (?), traitement des châssis, traitement des vitrages, remise en place des boiseries et menuiseries déplacées, etc.).

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. - A.A.T.L. – D.U.